

各位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区南青山一丁目15番9号
ジャパンエクセレント投資法人
代表者名 執行役員 小川 秀彦
(コード番号：8987)

資産運用会社名

ジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 小川 秀彦
問合せ先 経営企画部長 堀川 主計
TEL. 03-5412-7911 (代表)

国内不動産の取得に関するお知らせ

(仙信ビル)

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパンエクセレントアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、国内不動産の取得につき下記のとおり決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 物件名称： 仙信ビル（以下「本物件」といいます。）
- (2) 取得予定資産： 不動産
- (3) 取得予定価格： 1,580,000,000円^(注1)
- (4) 売買契約締結日： 2019年11月12日
- (5) 取得予定日： 2019年11月13日
- (6) 取得先： 売主より開示の同意が得られていないため、記載していません^(注2)。
- (7) 媒介の有無： 有り
- (8) 取得資金： 自己資金
- (9) 決済方法： 取得時一括決済

(注1) 「取得予定価格」は、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 取得先の概要は、後記「3. 取得予定資産の内容／(4) 取得先の概要」のとおりです。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るため、取得予定資産の取得を決定しました。

なお、取得決定に際して評価した点は、下記「3. 取得予定資産の内容」欄における「(1) 取得予定資産の評価」欄をご参照ください。

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の評価

A 立地

本物件は、宮城県仙台市の中心であり、新幹線発着駅を擁する JR「仙台」駅から徒歩5分、仙台市地下鉄「仙台」駅から徒歩5分、JR 仙石線「あおば通」駅から徒歩3分という交通利便性に加え、大通り（広瀬通り）に面した視認性も併せ持つ、稀少性の高いオフィスビルです。

B 建物・設備

本物件は、1階から9階までを事務所・店舗とする物件です。基準階面積は約80坪で、最小約8坪から分割対応可能なフロアプランとなっており、賃貸面積の幅広いニーズに対し柔軟に対応することができます。また、32台収容の機械式駐車場を有しており、仙台駅徒歩圏立地の希少性と併せて様々なテナントニーズに対応可能です。

また、本物件は築年数が経過していますが、ここ数年間に空調設備の更新、外壁の改修等、継続的なメンテナンスが行われており、当面、大規模な修繕工事の必要はない予定です。比較的築古かつ中小規模のオフィスビルが多い当該エリアにおいて競争力を有しており、高い稼働率を維持しています。

(2) 取得予定資産の概要

物件の名称		仙信ビル
特定資産の種類 ^(注1)		不動産
所在地	地番 ^(注2)	宮城県仙台市青葉区中央一丁目727番 他
	住居表示	宮城県仙台市青葉区中央一丁目6番27号
用途 ^(注3)		事務所・店舗・駐車場
面積	土地 ^(注4)	416.68 m ²
	建物 ^(注5)	2,766.22 m ²
構造 ^(注2)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建
建築時期 ^(注2)		1984年10月8日
設計者		株式会社東北設計計画研究所
施工者		株式会社竹中工務店
建築確認機関		仙台市
所有形態 ^(注6)	土地	所有権
	建物	所有権
鑑定評価額		1,670,000,000円
価格時点		2019年10月1日
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所



地震 PML (注7)	2.87% (SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書による)
担保設定の有無	なし
プロパティ・マネジメント会社	株式会社第一ビルディング
マスターリース会社 (注8)	株式会社第一ビルディング
特記事項	該当ありません。

(注1) 取得予定資産の種類です。

(注2) 「地番」、「構造」及び「建築時期」については、登記簿上の表示をもとに記載しております。

(注3) 「用途」については登記簿上の表示をもとに記載しています。

(注4) 登記簿上表示されている土地の面積の合計を記載しています。

(注5) 登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。

(注6) 「所有形態」については、取得予定資産の所有形態を記載しています。

(注7) 「PML (Probable Maximum Loss)」とは、想定した予定使用期間 (50 年間) における発生確率 10% を超える地震による被害の程度を、予想損失額の建物再調達価格に対する割合で示したものです。

(注8) マスターリースの形態はバス・スルー型です。

(3) テナントの内容

賃貸可能面積 (注1)	2,170.47 m ²				
賃貸面積 (注1) (注2)	2,137.42 m ²				
テナント総数 (注2)	1 (16)				
月額契約賃料 (注3)	7,215 千円				
敷金・保証金等 (注4)	45,339 千円				
稼働率	2016 年 6 月末	2017 年 6 月末	2018 年 6 月末	2019 年 6 月末	2019 年 10 月末
	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%

(注1) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」はいずれも倉庫等の付属建物及び附属施設を除いて算定しています。

(注2) 上記マスターリース会社との間でマスターリース会社を賃借人とするマスターリース契約を締結する予定のため、テナント総数は1としており、エンドテナントの総数を括弧内に記載しています。また、「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、現時点でマスターリース会社とエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結済みである面積を記載しています。

(注3) 「月額契約賃料」は、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、同契約に表示された月額賃料(共益費を含みますが、駐車場等の付属施設の使用料は除きます。)の合計額(消費税等は含みません。)につき千円未満を切り捨てた金額で記載しています。

(注4) 「敷金・保証金等」は、賃貸借契約上 エンドテナントから預借を受ける敷金・保証金等(駐車場・倉庫等の附属施設に係るものを除きます。)の残高(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)につき千円未満を切り捨てた金額です。

(4) 取得先の概要

売主は、国内の一般事業法人ですが、売主からその概要につき開示の同意が得られていないため、記載していません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と売主との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、売主並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要

本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、媒介者並びにその関係者及び関係会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(7) 取得予定資産に係る本資産運用会社の利害関係について

プロパティ・マネジメント会社兼マスターリース会社となる株式会社第一ビルディングは、スポンサー関係者取引規程上のスポンサー関係者に該当します。かかるスポンサー関係者との契約の締結にあたり、本資産運用会社においては、当該規程に従い、外部専門家を含んだコンプライアンス委員会による承認、投資委員会による審議及び決議を経ています。

(8) 取得の予定

2019年11月12日	取得決定
2019年11月12日	売買契約締結
2019年11月13日	引渡し

4. 今後の見通し

本取引による2019年12月期（2019年7月1日～2019年12月31日）及び2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、変更はありません。



5. 鑑定評価書の概要

物件名称	仙信ビル
鑑定評価額	1,670 百万円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 10 月 1 日

(単位：千円 (注1))

項目	内容	概要等
収益価格	1,670,000	
直接還元法による価格	1,740,000	
運営収益	112,552	
可能総収益	120,538	中長期安定的に収受可能な賃料等を査定の上計上
空室等損失等	7,986	中長期安定的な稼働率水準を査定し計上
運営費用	31,587	
維持管理費 PM フィー (注2)	10,252	維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。また、PM フィーについては予定の契約条件を参考に、類似不動産の水準及び個別性等を考慮して計上
水道光熱費	9,897	類似不動産の水道光熱費等を参考に貸室部分の稼働率等を考慮して計上
修繕費	2,275	今後の管理運用計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
テナント募集費用等	756	仲介業務や広告宣伝等に要する費用等について、賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	7,724	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	117	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上に基づき計上
その他費用	562	リース代、町内会費等を計上
運営純収益	80,966	
一時金の運用益	575	運用利回りを 1.0%として運用益を査定
資本的支出	4,875	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費を勘案の上査定
純収益	76,666	
還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	1,640,000	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,220,000	
土地比率	80.7%	
建物比率	19.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項

特になし

(注1) 金額は千円単位を切り捨てて記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及び PM フィーの金額水準を個別に開示することは、建物管理業務及び PM 業務それぞれの委託先の他の取引に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費と PM フィーを合算して記載しています。

以上



Japan Excellent, Inc.

【添付資料】

- 参考資料1 取得予定資産の収支見込
- 参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料3 取得予定資産の外観写真等

※ 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.excellent-reit.co.jp/>



【参考資料1】 取得予定資産の収支見込

収益	113 百万円
費用（減価償却費を除く）	31 百万円
NOI	81 百万円
NOI 利回り	5.2%
償却後 NOI 利回り	4.3%

収支見込の前提

上記「収益」、「費用」及び「NOI」の各数値は、取得予定資産に係る取得年度の特異要因を排除した当初5年間の想定数値の年平均です（当期の予想数値ではありません。）。

NOI利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格}$$

償却後NOI利回りは以下の計算式により算出した数値です。

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格}$$

なお、減価償却費は、エンジニアリング・レポート等の各種情報を考慮した上で本投資法人の既保有物件と同じく耐用年数に応じた定額法により算出しています。



【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

エリア区分	物件番号	名称	取得日	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率(%) (注2)	エリア毎の投資比率(%) (注2)
エリアⅠ 東京都心6区 (注3)	I-1	大森ベルポートD館	2006年6月29日	22,552	8.0	50.0
	I-2	芝二丁目ビルディング	2006年6月29日	9,450	3.4	
	I-3	JEI浜松町ビル	2006年6月29日	8,350	3.0	
	I-8	赤坂インターシティ	2007年10月26日	17,857	6.3	
			2013年2月5日	10,289	3.7	
			合計	28,146	10.0	
	I-9	興和白金台ビル	2010年12月24日	4,705	1.7	
	I-10	台場ガーデンシティビル	2011年2月4日	11,000	3.9	
	I-12	浜離宮インターシティ	2011年12月20日	7,080	2.5	
			2014年2月4日	12,000	4.3	
			合計	19,080	6.8	
	I-13	新富町ビル	2012年3月28日	1,750	0.6	
	I-14	興和西新橋ビル	2013年3月28日	3,931	1.4	
			2017年8月1日	7,500	2.7	
			合計	11,431	4.1	
	I-15	マンサード代官山	2016年7月1日	11,420	4.1	
	I-16	赤坂インターシティAIR	2018年7月2日	6,590	2.3	
I-17	BIZCORE赤坂見附	2019年10月1日	6,200	2.2		
エリアⅡ 大阪市中心部 名古屋市中心部 福岡市中心部(注4)	II-1	NHK名古屋放送センタービル	2006年6月27日	4,300	1.5	5.0
			2014年3月24日	1,310	0.5	
			合計	5,610	2.0	
	II-2	JEI西本町ビル	2007年3月28日	6,673	2.4	
II-3	大阪興銀ビル(底地)	2013年2月5日	1,770	0.6		
エリアⅢ エリアⅠを除く 東京都及び 東京周辺地域 (神奈川県、埼玉県及び千葉県)	III-1	武蔵小杉タワープレイス	2006年6月27日	13,890	4.9	36.5
	III-2	興和川崎東口ビル	2006年6月27日	10,976	3.9	
	III-3	JEI本郷ビル	2006年6月29日	5,400	1.9	
	III-5	川崎日進町ビルディング	2006年6月27日	3,775	1.3	
			2006年11月30日	130	0.0	
			2008年10月17日	300	0.1	
			2013年4月17日	520	0.2	
			合計	4,725	1.7	
	III-7	JEI両国ビル	2006年6月27日	2,550	0.9	
	III-9	興和川崎西口ビル	2007年10月26日	32,000	11.4	
	III-10	パシフィックスクエア千石	2011年12月20日	1,620	0.6	
	III-11	コアシティ立川	2013年2月5日	6,500	2.3	
	III-12	日石横浜ビル	2015年4月1日	24,500	8.7	
III-13	横浜弁天通第一生命ビルディング	2018年6月15日	640	0.2		
エリアⅣ エリアⅡを除く大阪市、 名古屋及び福岡市並びに その他の政令指定都市等	IV-2	JEI京橋ビル	2011年9月1日	3,308	1.2	8.5
	IV-3	JEI広島八丁堀ビル	2012年5月22日	2,760	1.0	
	IV-4	SE札幌ビル	2013年3月1日	5,500	2.0	
	IV-5	青葉通プラザ	2014年2月4日	2,120	0.8	
	IV-6	大和南森町ビル	2014年2月4日	4,410	1.6	
	IV-7	JEI那覇ビル	2015年12月7日	1,380	0.5	
	IV-8	広島第一生命OSビルディング	2018年6月15日	2,780	1.0	
	IV-9	仙信ビル	2019年11月13日	1,580	0.6	
	合計				281,367	

(注1) 「取得(予定)価格」欄は各物件の売買契約に記載された売買代金(消費税相当額を除きます。)を記載しています。単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」及び「エリア毎の投資比率」欄は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注3) 「東京都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、品川区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「大阪市中心部」とは、梅田、堂島・中之島、淀屋橋、本町地区等、「名古屋市中心部」とは、名駅、伏見、栄地区等、「福岡市中心部」とは、天神、博多駅前地区等をいいます。



Japan Excellent, Inc.

【参考資料3】 取得予定資産の外観写真等

